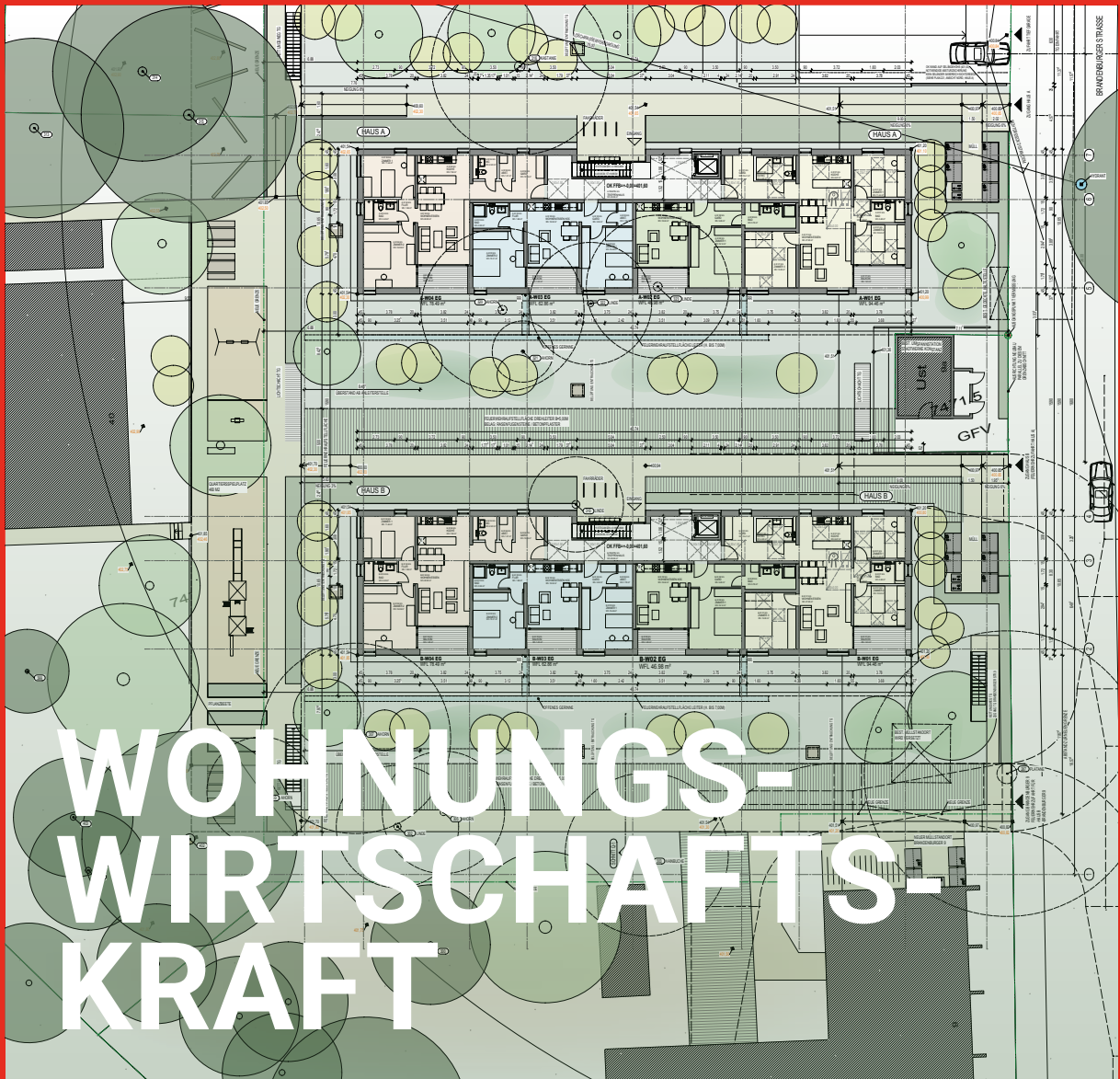


KONSTANT

KUNDENMAGAZIN DER WOBAK



Im Umbruch:

Wie die Wohnungswirtschaft den aktuellen Herausforderungen begegnet

Im Bau:

Wie in Wollmatingen 48 neue WOBAK-Wohnungen entstehen

Im Quartier:

Wie drei Frauen mit knusprigen Pies die Petershauser Nachbarschaft verzaubern

LIEBE LESER:INNEN,



mein erster Schritt ins Berufsleben war eine Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Die Vielfalt der Branche habe ich in den nächsten Jahren durch Ausbildung, Studium und berufliche Stationen kennenlernen dürfen: Wohnungsvermietung und Eigentümerversammlungen, Baufinanzierung und Projektentwicklung, Privat- und Kommunalwirtschaft. Mehr als die Hälfte meines Lebens habe ich in der Wohnungswirtschaft verbracht.

Das passt, denn in der Wohnungswirtschaft findet das Leben statt: Die meisten Menschen nehmen als Mieter:innen, als Eigentümer:innen in verwalteten Eigentümergemeinschaften oder als Immobilienkäufer:innen zumindest für einen Teil ihres Lebens die Dienste unserer Branche in Anspruch – und stellen wichtige Weichen für ihr eigenes Leben.

Die Wohnungswirtschaft ist ein echtes ökonomisches Schwergewicht: Etwa 10 % der deutschen Wirtschaftsleistung entfallen auf sie. Da ist es umso verwunderlicher, dass sie im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen wie der Automobilindustrie oder unserer Schwesterbranche, der Bauwirtschaft, in den Medien nur wenig präsent ist.

Das wollen wir im Kleinen mit diesem Heft ändern. Die breit aufgestellte WOBAK ist hierbei ein exemplarischer Mikrokosmos für die gesamte Branche. Und falls wir Ihr Interesse besonders geweckt haben und Sie gerne mehr Zeit in und mit der Wohnungswirtschaft verbringen wollen: Bewerben Sie sich! Wir suchen neue Mitarbeiter:innen. Auch die Ausbildung, die ich damals gemacht habe, gibt es noch – nur, dass ihre Absolvent:innen jetzt Immobilienkaufleute heißen. Wir freuen uns auf Sie!

Ihr

Jens-Uwe Götsch

Jens-Uwe Götsch

KONSTANT
WOBAK Städtische Wohnungs-
baugesellschaft mbH Konstanz

Benediktinerplatz 7
78467 Konstanz

V.i.S.d.P.: Malte Heinrich
Redaktion: Malte Heinrich, Claudia
Ladwig, Ina Siebert, Anne Storm
Layout, Lektorat, Satz:
Die Regionauten, Konstanz
Druck: ZABELDruck GmbH,
Radolfzell
Titelfoto: WOBAK



natureOffice.com/330-0991-465



BODENSTÄNDIG UND NACHHALTIG

Kaum jemand kennt sich in der Wohnungswirtschaft so gut aus wie Peter Jakob, Senior Referent Wohnungsunternehmen bei der L-Bank. Wir haben mit ihm über die Herausforderungen bei der Finanzierung des bezahlbaren Wohnungsbaus gesprochen. Das Gespräch lesen Sie auf *Seite 6*.



DER JUNGE MIT DER MUNDHARMONIKA

Ingomar Stotz ist seit 70 Jahren Mieter der WOBAK. In Konstanz kennen ihn viele als „Ingo mit der Mundharmonika“. Die hat er immer und überall dabei. „Sie gehört zu mir“, sagt der rüstige Senior. Was er in 93 Lebensjahren erlebt hat, erzählt er auf *Seite 10*.



NEUE WOHNUNGEN FÜR WOLLMATINGEN

Wo früher Autos parkten, leben ab Sommer 2025 Menschen in 48 neuen Zwei- bis Vierzimmerwohnungen. Sie ziehen in ein Quartier mit guter Infrastruktur und altem Baumbestand. Alles zum aktuellen Bauprojekt der WOBAK erfahren Sie auf *Seite 12*.



NIE WIEDER MÜLLTRENNUNGSSCHMERZ

Eine ordentliche Mülltrennung schont die Umwelt – und den Geldbeutel: Denn Altpapier und Gelber Sack werden kostenfrei entsorgt, während für Bio- und Restmüll Kosten anfallen. Wie man den Müll richtig trennt und sich damit teure Sonderleerungen und Ärger spart lesen Sie auf *Seite 18*.



EINMAL EISZEIT UND ZURÜCK

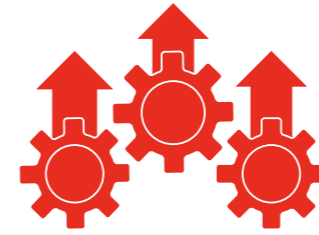
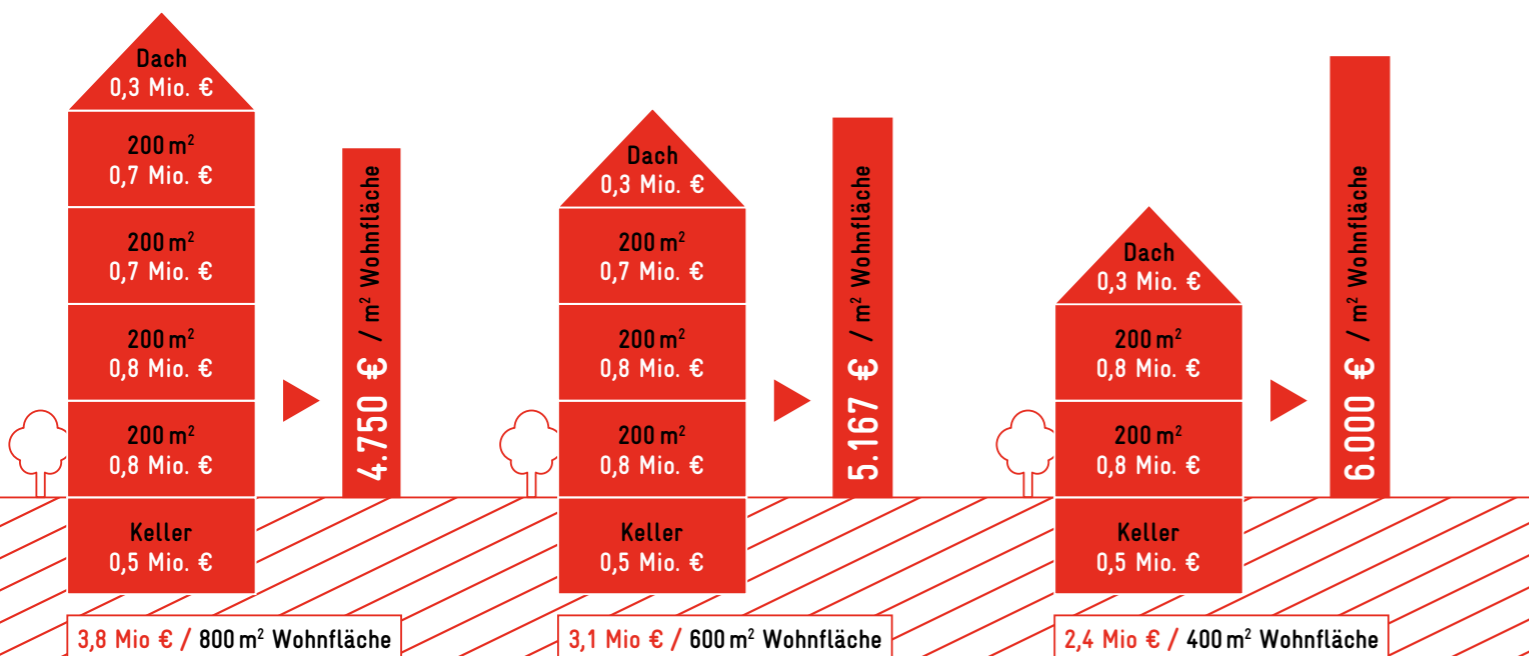
Für gewöhnlich finden sich Landesinstitutionen in und um die Landeshauptstadt. Anders ist das beim Archäologischen Landesmuseum Baden-Württemberg, das seinen Hauptsitz seit über 30 Jahren in Konstanz hat. So können wir direkt vor der Haustür die reichhaltige Archäologie des Landes erleben. Mehr dazu auf *Seite 23*.

HOCH HINAUS: GEMEINWOHLORIENTIERTER WOHNUNGSBAU

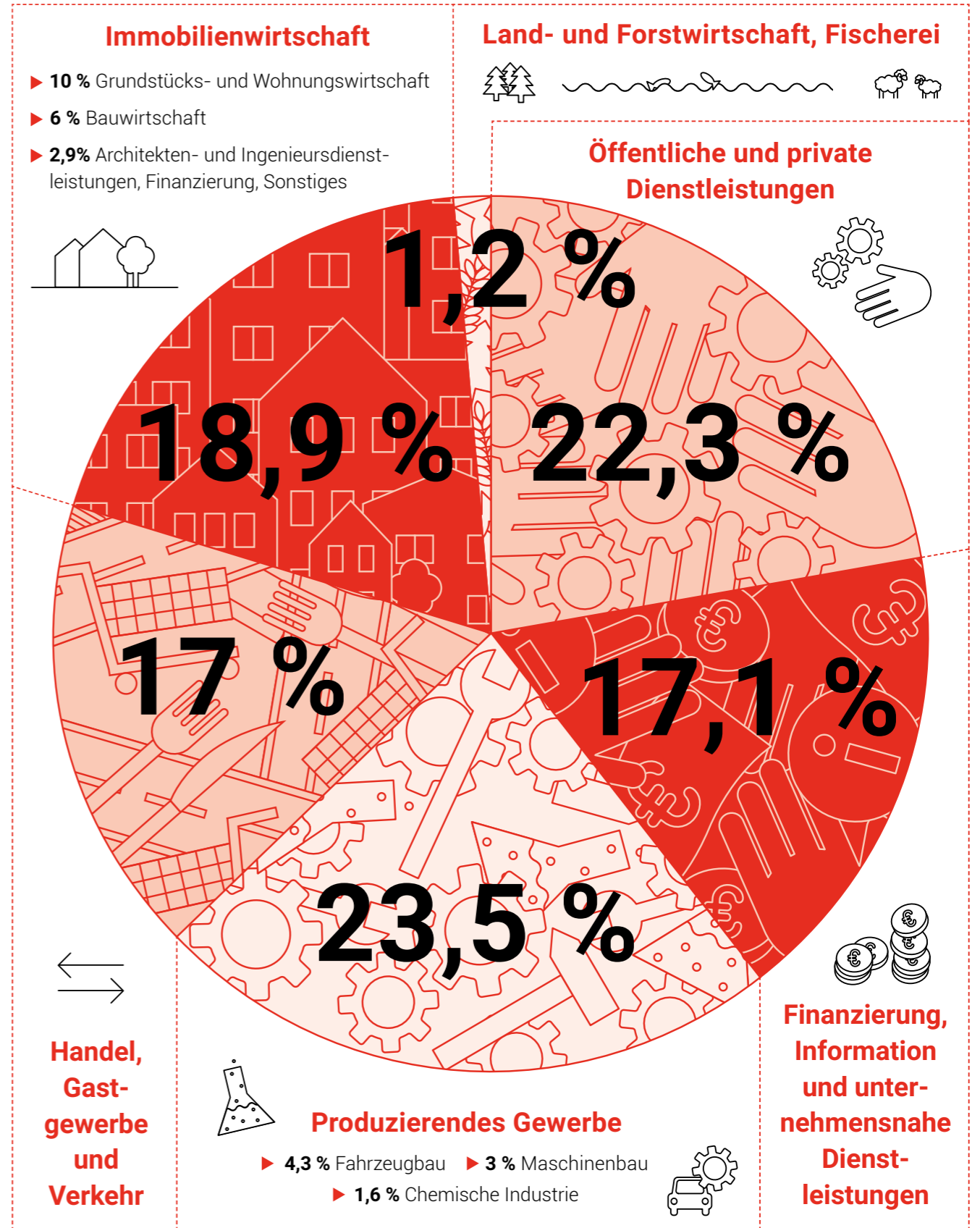


MENGEN- UND PREISEFFEKTE BEIM WOHNUNGSBAU:

JE MEHR STOCKWERKE, DESTO GÜNSTIGER DER BAU



Bruttowertschöpfung Deutschland (2022)



BODENSTÄNDIG & NACHHALTIG



Wer Häuser baut, leiht sich dafür meist einen Teil des nötigen Geldes. Kaum jemand kennt sich so gut damit aus wie Peter Jakob, Senior Referent Wohnungsunternehmen bei der L-Bank. Wir haben mit ihm über die Herausforderungen bei der Finanzierung des bezahlbaren Wohnungsbaus gesprochen.

Herr Jakob, wer ist eigentlich die L-Bank?

Die L-Bank ist das Förderinstitut des Landes Baden-Württemberg. Ihr Auftrag ist, das Land bei der Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben zu unterstützen. Dazu gehört die Wirtschaftsförderung, die Förderung des Wohnungsbaus, der Infrastruktur sowie von Familien. Am bekanntesten ist sicher das Elterngeld, das über die L-Bank beantragt und ausbezahlt wird.

Was sind Ihre Aufgaben bei der L-Bank und wie lange arbeiten Sie schon mit der WOBAK zusammen?

Ich berate die baden-württembergischen Wohnungsunternehmen, in der Regel sind das kommunale Unternehmen oder Genossenschaften. Ich informiere sie über die jeweiligen Förderprogramme des Landes oder des Bundes und damit über Möglichkeiten, den Wohnungsbau finanziell anzukurbeln. 270 Unternehmen gibt es etwa, mit denen ich arbeite. Seit 2002, also seit 22 Jahren, gehört die WOBAK dazu.

Wenn die WOBAK mit der L-Bank in Kontakt ist, geht es um die Wohnraumförderung. Wie funktioniert der geförderte Wohnungsbau in Baden-Württemberg – für die L-Bank, für den Bauherrn und für den Mieter?

Vereinfacht gesagt bekommt die WOBAK über uns eine außerordentlich günstige Finanzierung. Die Darlehen sind rund 3% günstiger als am Markt. Im Gegenzug

verpflichtet sich die WOBAK, die gebauten Wohnungen im Bindungszeitraum von 30 bis 40 Jahren verbilligt zu vermieten. Wir sind dabei ausführendes Organ für das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen und setzen die entsprechenden Förderprogramme auch im Sinne der beihilferechtlichen Vorschriften um. Um eine geförderte Wohnung zu beziehen, benötigen Wohnungsbewerber einen Wohnberechtigungsschein. Das maximale Einkommen dafür liegt bei einer vierköpfigen Familie bei 75.800 € im Jahr. Der geförderte Wohnungsbau erreicht also auch die Mittelschicht der Bevölkerung.

Überall hört und liest man von der Krise am Bau. Was kann die L-Bank hier bewirken?

Die L-Bank selbst kann wenig tun. Wir sind Dienstleister, wir managen die Förderprogramme des Landes und des Bundes. Je zielgerichteter die Förderprogramme gestaltet sind, desto besser wirken sie gegen die Krise am Bau. In diesem Sinne geben wir Anregungen oder Verbesserungswünsche zu den Programmen an die Politik weiter. Daneben können wir durch eine zügige und pragmatische Bearbeitung dazu beitragen, dass keine Zeit verloren wird. Die Krise am Bau zu lösen, ist aber primär Aufgabe der Politik.

Was müsste aus Ihrer Sicht geschehen, damit der Wohnungsbau wieder in Schwung kommt?

Ein Ziel muss sicher sein, die Baukosten insgesamt zu senken. Über 5.000 Euro Baukosten pro Quadratmeter

plus Grundstück erfordern Mieten von über 18 Euro pro Quadratmeter, um eine Wirtschaftlichkeit zu erreichen. Das kann niemand bezahlen. 37 % der Baukosten sind Staatsquote, also zurückzuführen auf behördliche Auflagen. Andere Länder kommen mit deutlich weniger aus. Die Liste der Anforderungen an den Bau in Deutschland ist endlos: Wir sind das einzige europäische Land, in dem Prüferingenieure die Statik von jedem Gebäude zusätzlich überprüfen müssen. Obwohl wir bereits sehr ambitionierte gesetzliche Energiestandards für den Neubau haben, werden jetzt teilweise noch höhere verlangt, die nur mehr rechnerische Energieeinsparungen bringen. Oder, ganz lebensnah: Wir bauen in Deutschland die Wände aus Schallschutzgründen mehr als doppelt so dick wie in Frankreich: Das kostet Material – und nutzbare Wohnfläche.

Dazu kommt noch, dass unsere Genehmigungsprozesse oft zu lange dauern, zum Beispiel, weil es Einwendungen der angrenzenden Eigentümer gibt und weil für jeden Bau aufs Neue eine komplexe Genehmigung erforderlich ist. Also Anforderungen und Baukosten runter, dazu eine kalkulierbare und vor allem ausreichende Förderung sicherstellen und Genehmigungsverfahren beschleunigen wären aus meiner Sicht die Instrumente.

Haben Sie ein Lieblingsprojekt, das die WOBAK zusammen mit der L-Bank realisiert hat?

Es gibt so viele Projekte, die wir finanzieren durften. Ad hoc fallen mir da das Pfeiferhölzle und das Quartier Bahnhof Petershausen ein, oder aktuell die im Bau befindlichen 48 Wohneinheiten in der Brandenburger Straße.

L-Bank und WOBAK feiern in diesem Jahr beide ihr hundertjähriges Jubiläum. Was haben sie – außer dem Einsatz für den bezahlbaren Wohnungsbau – noch gemeinsam?

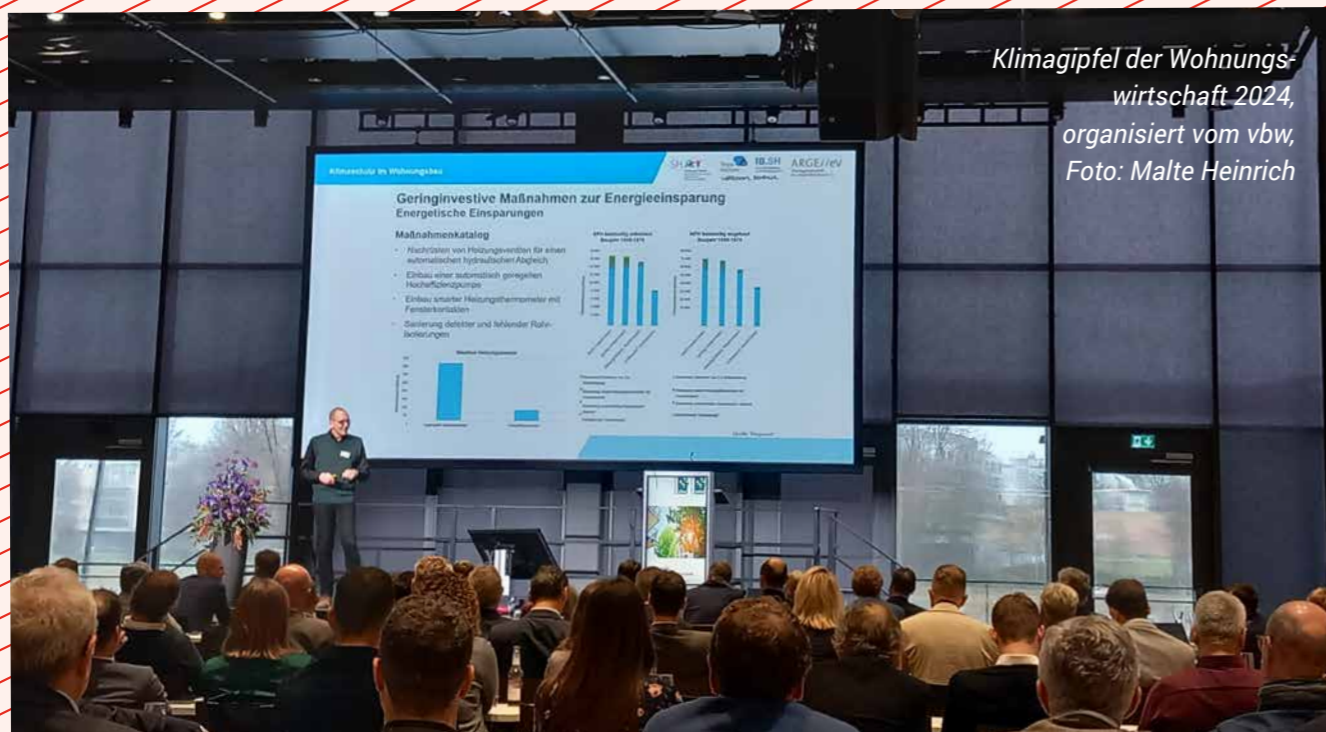
Beide sind bodenständig und nachhaltig, beide sind keine Spekulanten, beide sind verlässliche Partner und sind verwurzelt im Land beziehungsweise in der Stadt. Beide erwirtschaften einen Mehrwert für die Menschen, die hier leben.

Das Gespräch führte Malte Heinrich
Foto: Chi-Robin Uba



ZUSAMMENARBEIT IN DER WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

UNTERNEHMEN GEHEN DIE HERAUSFORDER- UNGEN GEMEINSAM AN



Klimagipfel der Wohnungswirtschaft 2024, organisiert vom vbw, Foto: Malte Heinrich

In der Wohnungswirtschaft ist es wichtig, sich mit Partner:innen, Verbänden, Politik und Verwaltung zu vernetzen und gegenseitig zu unterstützen. In Verbänden können die Unternehmen von den Erfahrungen der anderen lernen und profitieren.

Gemeinsam lassen sich die Herausforderungen wie fehlender Wohnraum, energetische Anforderungen und Fachkräftemangel besser bewältigen. Mit ihrer über die Verbände gebündelten Stimme können sie zudem ihre Interessen auf Landes- und Bundesebene besser vertreten. Wir stellen drei Verbände vor, in denen die WOBAK Mitglied ist.



VBW VERBAND BADEN-WÜRTTEMBERGISCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN

1909 wurde der Verband württembergischer Bau-Genossenschaften gegründet, 1912 der Badische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, dem die WOBAK 1931 beiträgt. Die beiden Verbände haben sich 1993 zum vbw zusammengeschlossen. 273 gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen sind heute Mitglied im vbw, darunter 166 Genossenschaften. Fast 350.000 Wohnungen gehören diesen Unternehmen. Der vbw berät und vernetzt die Mitgliedsunternehmen, vertritt ihre Interessen in der Politik und Öffentlichkeit und prüft die Jahresabschlüsse.



VEREINIGUNG BADEN-WÜRTTEMBERGISCHER KOMMUNALER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Seit 1990 haben sich heute rund 60 kommunale und landkreisbezogene Wohnungsunternehmen in der KoWo zusammengeschlossen. Auch hier geht es um Erfahrungsaustausch, insbesondere auf zweimal jährlich stattfindenden Tagungen, und die Interessenvertretung auf Landesebene. Die KoWo bringt sich ein in die Ausgestaltung von Fördermaßnahmen wie das Landeswohnraumförderungsprogramm sowie in Gesetzesberatungen, die die Wohnungswirtschaft betreffen.



INITIATIVE WOHNEN.2050

Klimaschutz gehört zu den wichtigsten Themen in der Wohnungswirtschaft. In der IW.2050 setzen sich über 230 Partner:innen mit rund 2,1 Mio. Wohneinheiten und 13 institutionelle Partner:innen für einen klimaneutralen Wohnungsbestand bis 2045 ein. Sie tauschen Wissen und Erfahrungen aus, unterstützen sich gegenseitig und erarbeiten Lösungen und Finanzierungsstrategien. Die Zusammenarbeit erhöht die Leistungs- und Innovationskraft der engagierten Unternehmen.



WOBAKOBELEI AUFLÖSUNG:
Gehören in die Gelbe Tonne oder den Gelben Sack: Zahnpastatube / Suppendose / Tetrapack / Desoprydose / Kronkorken
Gehören in die Papiertonne: Zeitschrift / Eierkarton / Briefumschlag / Pizzakarton / Buch
Gehören in die Biotonne: Blumen / Kaffeefilter / Apfelfuttern / Eierschalen / Bananenschale
Gehören in den Glascontainer: Marmeladenglas / Weinflasche
Gehören nur in den Rest- oder Sondermüll: Zigarettenskippe / Teekanne / Turnschuhe / Energie-
spartampe / Farberner und Pinsel / Legosteine

Der Junge mit der Mundharmonika

Ingomar Stotz ist seit 70 Jahren Mieter der WOBAK. In Konstanz ist er kein Unbekannter. Viele kennen ihn als „Ingo mit der Mundharmonika“. Die hat er immer und überall dabei. „Sie gehört zu mir“, sagt der Senior, der dieser Tage 93 Jahre alt wird.



Seit 1954 ist Ingomar Stotz Mieter der WOBAK. Seit 2012 lebt der Rentner in einer 47 Quadratmeter großen Wohnung im Hochparterre in der Bruder-Klaus-Straße 4. Es gefällt ihm hier, er kommt mit den anderen Mietern gut aus. Zuvor wohnte er in der Hegastraße. Schon seine Mutter hatte immer eine Wohnung der WOBAK, die man damals noch in der Hussenstraße beantragen musste – dort, wo heute Karstadt ist, erinnert er sich.



Ingomar Stotz kam 1931 als viertes von fünf Kindern in Konstanz zur Welt. Neben seinen leiblichen Geschwistern Gertrud, Hildegard, Ilse und Heinz hatte er noch die sieben Jahre jüngere Stiefschwester Christa – die Einzige, die außer ihm noch lebt. Als er sieben Jahre alt war, verließ der Vater die Familie. „Ich war acht Jahre alt, als eine Schwester Hildegard vom Sozialamt zu uns kam und sagte: ‚Ihr dürft heute Zug fahren.‘“ Es ging auf die Höri, dort wurden alle Kinder auf verschiedene Familien verteilt. „Nach sechs Jahren kam ich wieder zurück zur Mutter, die inzwischen auf sich allein gestellt Fuß gefasst hatte“, erzählt Stotz. Sein Vater habe erneut geheiratet und weitere fünf Kinder bekommen.

Von seiner Schulzeit während des zweiten Weltkriegs hatte er nicht viel. Er sagt, dass die Schüler Flugblätter suchen mussten, die feindliche Flugzeuge abgeworfen hatten. An den Äckern mussten sie die sogenannten Katzenschwänze (Acker-Schachtelhalm) ernten. Diese wurden auf dem Speicher getrocknet und als Teegrundlage an die Front geschickt. „Wir mussten auch Kartoffelkäfer suchen und Maulwürfe – also, wie hätten wir im Klassenzimmer lernen sollen?“ Arbeiten habe er hingegen gelernt. „Schon als Bub bin ich mit zwölf Jahren mit Heuwägen heimgefahren, wenn der Bauer nicht da war.“ Auf Höfen im Bodensee-Hinterland sei er auch betteln gegangen, bis sein Rucksack voll war.

Als die offizielle Schulzeit zu Ende war, ging er zum Arbeitsamt. Im Arbeitsbüchle, so sagt er, wurden drei Stellen eingetragen – eine davon musste er annehmen.



„Ich habe die Stelle bei der Zeltfabrik Stromeyer gewählt. Das hat mir Spaß gemacht. Ich habe heute noch eine kleine Nähmaschine da, mit der ich meine Sachen selber flicke.“

Bei Stromeyer wurden Zelte für französische und deutsche Soldaten sowie riesige Zirkuszelte genäht, erinnert sich Stotz. Er habe zwar keine Lehre absolviert, jedoch so viel gemacht, als ob er dort gelernt hätte. „Du brauchst drei Jahre, bis du es kannst. Erstmal habe ich ja die Maschine kennenlernen müssen.“ Ein Seitenteil eines Zeltes habe 24 Zentner gewogen, sechs Masten mussten bestückt werden, verdeutlicht er. Genäht wurde mit Neunernadeln, „stark wie ein Nagel“, so Ingomar Stotz. Für feinere Sachen seien natürlich schwächere Nadeln verwendet worden. Vier oder fünf Männer waren nötig, um die fertigen Teile von der Maschine wegzutragen. Im Akkord habe er 540 Meter Stoff am Tag genäht – und dafür 9,2 Pfennige pro Meter bekommen. Laut und warm sei es in der Fabrikationshalle gewesen. In der Abteilung hätten 120 Personen gearbeitet. Auf der anderen Seite habe eine Zweierreihe mit Frauen gearbeitet, die von Hand Heizungsschläuche für Flugzeuge aus Spiralen und Stoff fertigen mussten.

In dieser Zeit bewohnte Stotz eine Werkswohnung im Siebenbürgener Weg. Er heiratete 1954 im Alter von 23 Jahren, das Paar bekam drei Kinder. Anfang der 1970er Jahre wechselte er zur Deutschen Bahn und war dort im Wartungsdienst tätig. Ihm war stets wichtig, bei seiner Familie zu sein und dafür zu sorgen, dass sie was zum Leben hat. Wenn zusätzlich etwas zu tun war, habe er oft mitgeholfen, sei es beim Tapezieren oder Streichen. Auch beim Minigolfplatz beim Hörnle habe er mitgeschafft, ebenso am Löchnerhaus. „Und an freien Tagen war ich am Wochenende auf der Mainau und habe Parkgebühren kassiert. 80 Pfennige hat das Parken gekostet, viele Besucher haben auf eine Mark aufgerundet. Mein Trinkgeld habe ich am Abend mit der Familie geteilt. Jeder hat was bekommen.“

Nach 49 Jahren und sechs Monaten Ehe starb seine Frau 2003. Zuvor hatte er sie viereinhalb Jahre lang liebevoll zuhause gepflegt. Einige Jahre blieb er allein, doch das Leben meinte es nochmal gut mit ihm: Seit 15 Jahren ist er mit seiner Freundin zusammen. Die heute 89-Jährige hatte er schon als Mädchen aus der Nachbarschaft gekannt. Sie haben beide ihre eigenen Wohnungen behalten, verbringen aber viel Zeit miteinander. „Wenn wir mal weggehen, trinke ich maximal ein Schorle rot süß, dann eins weiß süß, das reicht doch“, meint der Rentner. Er habe zeitlebens wenig Alkohol getrunken und nie geraucht. Das erklärt womöglich seine glatte Haut. Vor sieben Jahren bekam er in der Herzklinik Konstanz von Professor Volker Kühlkamp einen Herzschrittmacher eingesetzt. Dazu sagt er: „Ich mache, wie wenn ich nichts hätte. Ich laufe zu, bis nichts mehr geht. Seit viereinhalb Jahren mit Rollator, aber damit laufe ich weiter als viele andere.“ Er sei jeden Tag unterwegs, bei Wind und Wetter und immer ohne Schirm.

An vielen Orten gibt er Kostproben seiner Musikalität, sei es im Kaufhaus oder einem Drogeriemarkt. „Ich setze mich auf den Gehweg hin oder irgendwo rein. In der Petershauser Straße kennen mich fast alle, die vorbeikommen. Überall bin ich der Ingo. Auf der Straße oder im Geschäft bleiben die Leute gerne stehen und hören zu.“ Auch im Café an der Ecke muss er ein Lied spielen, wenn er dort einkauft. Zum Dank bekommt er noch eine Tasse Kaffee. Seit seinem 14. Lebensjahr spielt er Mundharmonika. Damals musste er nach einer Blinddarm-Operation zwei Wochen im Krankenhaus bleiben und zum Zeitvertreib schenkte ihm sein Onkel das erste Instrument. „Am Anfang kapiert du ja gar nichts, aber ich bin immer



dabeigeblichen, bis es geklappt hat.“ Nach eigenen Worten spielt er „eigentlich ziemlich alles“ und gibt gleich ein paar Kostproben. Er hat auch zwei kleine Lieder für seine Kreuzlinger Freunde komponiert, die er neben dem Gespräch zum Besten gibt. Seine Stimme ist klar und sicher. Früher hat er lange im Shanty-Chor gesungen. Langeweile kenne er nicht. Wenn abends nichts für ihn im Fernsehen kommt, setzt er sich einfach aufs Sofa und spielt auf seiner Mundharmonika.

Im Haushalt hat er Unterstützung, dafür ist er dankbar. „Du bist ja nicht am Aufbau, du bist ja am Abbau“, sagt er. Er nehme die Situation so wie sie ist. „Ich denke gar nicht daran, dass ich jammern müsste. Meine Freundin sagt oft: ‚Mensch, du hast die Ruhe weg.‘ Aber wenn der Tag kommt, dass du stirbst und du bist nervös, klappt es nicht. Wenn du ruhig bist, schläfst du besser ein. Doch daran denke ich nicht – da spiele ich vorher noch ein paar Lieder.“

Fotos 2024: Claudia Ladwig
Schwarz-Weiß-Fotos: Privatarchiv Ingomar Stotz

ENGAGIERTE UND ZUKUNFTS- ORIENTIERTE VERMIETER

Warum kommunale Wohnungsunternehmen für die Menschen in der Stadt wichtig sind

Deutschland ist das Land der Mieter:innen: Mehr als die Hälfte der Bevölkerung lebt bei uns zur Miete. In keinem anderen Staat der Europäischen Union ist dieser Anteil höher. Überwiegend mieten die Haushalte ihr Heim von privaten Eigentümer:innen, denen rund zwei Drittel aller Mietwohnungen gehören. Bezogen auf das gesamte Land stellen kommunale Wohnungsunternehmen gut sechs Prozent aller Mietwohnungen. An ihnen ist eine Stadt gesellschaftsrechtlich beteiligt, so wie die Stadt Konstanz an der WOBAK. Dementsprechend ist ihre Bedeutung in Städten oft groß. In Konstanz vermietet die WOBAK gut 13 Prozent aller Mietwohnungen.

Insbesondere für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen sind kommunale Wohnungsunternehmen wichtige Vermieter. Sie stellen bezahlbaren Wohnraum und vermieten den Großteil aller öffentlich geförderten Wohnungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein. Jährlich investieren sie Milliardenbeträge in ihre Gebäude und verbessern den energetischen Zustand sowie den Wohnkomfort, auch im Hinblick auf eine barrierearme Ausstattung. Ebenso fördern sie in den sozialen Zusammenhalt: Den kommunalen Wohnungsunternehmen geht es darum, dass sich ihre Mieter:innen in attraktiven und lebendigen Quartieren dauerhaft zuhause fühlen. Deshalb sorgen sie oftmals zusätzlich für Gemeinschaftsangebote für Mieter:innen und für Einrichtungen, die Menschen in ihrem Wohnumfeld benötigen. Dazu gehören Kindergärten, Räume für soziale Einrichtungen, Einzelhandel und Gastronomie sowie Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung.

Kommunale Wohnungsunternehmen errichten außerdem die vielerorts dringend benötigten neuen Wohnungen, wenn sie Grundstücke günstig bekommen oder in bestehenden Quartieren nachverdichten können. Bei der Entwicklung großer Areale wie dem Bücklepark und dem neuen Stadtteil Hafner in Konstanz hat die WOBAK früh



Nach den Instandhaltungsmaßnahmen erstrahlt die Fassade am „alten“ Pfeiferhölzle wieder in neuem Glanz. Foto: Michael Moser



Bauen gegen den Wohnungsmangel – wie hier mit dem Neubau Wollmatinger Straße (fertiggestellt 2022). Foto: Jens-Uwe Götsch

eine strategische Rolle übernommen, indem sie ihre Erfahrungen bereits in die Planung einbringt und selbst Wohnraum und ergänzende Angebote schaffen wird. Für ihre Städte sind die kommunalen Wohnungsunternehmen unverzichtbare Partner, damit viele Mieter:innen hier gut und sicher leben können. Die Bevölkerung insgesamt profitiert von attraktiven Quartieren und Beiträgen zur Entwicklung der Stadt, die sich an den Bedürfnissen der Menschen orientiert.



48

NEUE WOHNUNGEN IN WOLLMATINGEN

Wo früher Autos parkten, leben ab Sommer 2025 Menschen in neuen Zwei- bis Vierzimmerwohnungen. Sie ziehen in ein Quartier mit guter Infrastruktur und altem Baumbestand.

Konstanz ist attraktiv und will es für alle Bevölkerungsschichten und Familien bleiben. Es fehlen allerdings Wohnungen insbesondere für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen. Andererseits verfolgen von der Stadt bis zur Bundesregierung alle das Ziel, weniger neue Flächen für den Wohnungsbau zu beanspruchen. Vorrangig sollen bereits versiegelte Flächen innerorts entwickelt und Baulücken geschlossen werden.

In Wollmatingen verbindet die WOBAK beide Ziele: Auf einem ehemals als Parkplatz genutzten Grundstück in der Brandenburger Straße errichten wir 48 neue Mietwohnungen in zwei Gebäuden. Da das Grundstück uns bereits gehört, sparen wir die Kosten für einen Kauf. Das ist ein großer finanzieller Vorteil in Zeiten hoher Grundstückspreise – sowohl für uns als auch für die künftigen Mieter:innen.

WOHNUNGEN PASSEND ZUR LEBENSLAGE

Die Mieten für die Wohnungen werden deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, weil wir Wohnraumförderung vom Land Baden-Württemberg erhalten (mehr zur Wohnraumförderung lesen Sie auf den Seiten 6/7). Um diese Förderung zu bekommen, müssen die Wohnungsgrößen im Verhältnis zur Zahl der Bewohner:innen angemessen sein. So darf z.B. eine Wohnung für eine Person nicht viel größer als 45 Quadratmeter sein. Für jede weitere Person kommen 15 Quadratmeter dazu. Unsere Zwei- bis Vierzimmerwohnungen in der Brandenburger Straße sind 47 bis 94 Quadratmeter groß.

Auch wer hier einziehen darf, ist vorgegeben: Nur Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten und einen Wohnberechtigungsschein haben, kommen als Mieter:innen in Frage. Für Alleinerziehende mit einem Kind haben wir kompakte Dreizimmerwohnungen geplant, die die Größenvorgabe für einen Zweipersonenhaushalt einhalten. So haben sowohl die oder der Erwachsene als auch das Kind jeweils ein eigenes Zimmer.



AUFGELOCKERTE FASSADE UND VARIIERENDE GRUNDRISSSE

Die Architektur stammt aus der Feder unserer Technischen Abteilung. Die Kolleg:innen haben großen Wert darauf gelegt, dass sich die Gebäude in die Nachbarschaft integrieren und die Fassade mit versetzten Balkonen und Fenstern sowohl strukturiert als auch aufgelockert erscheint. Die Wohnungsgrundrisse variieren von Stockwerk zu Stockwerk. Nicht auf das Erdgeschoss konzentriert, sondern über die Ebenen verteilt sind die barrierefreien Wohnungen. Beide Gebäude haben einen Aufzug.



Auf der Baustelle greifen die Arbeiten der Beteiligten erfolgreich ineinander, so dass die Bauzeit eingehalten werden wird. Im Sommer 2025 können die neuen Bewohner:innen einziehen. Sie leben dann in einem Gebäude mit einem berechneten Heizwärmebedarf von höchstens 35 Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr. Luft-Wasser-Wärmepumpen, die auf dem Dach installiert sind, erzeugen Heizenergie und Warmwasser. Sie ziehen die benötigte Wärme aus der Außenluft, was auch an kalten Tagen gut funktioniert. Außerdem prüfen wir, ob Photovoltaik auf den Dächern effizient ist und die Mieter:innen den vor Ort erzeugten Strom selbst nutzen können.

GRÜNFLÄCHEN UND SPIELPLATZ FÜR DIE NACHBARSCHAFT

Die Tiefgarage mit 81 Stellplätzen für die Bewohner:innen der Neubauten und der umliegenden Häuser haben wir so vorgerüstet, dass bei Bedarf Ladestationen für E-Autos aufgestellt werden können. Fahrradstellplätze gibt es vor dem Haus wie auch in einem eigenen Raum direkt an der Tiefgaragenrampe. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem eine Bushaltestelle. Zur Planung des Neubaus gehört es auch, mit den Stadtwerken Konstanz den künftigen Standort der Haltestelle zu planen.

Im November dieses Jahres beginnen die Gartenarbeiten auf dem Grundstück. Zwölf Bäume werden rund um das Gebäude gepflanzt, wobei wir fünf Meter breiten Zufahrten für die Feuerwehr freihalten. Die Bäume werden auch auf dem neuen Spielplatz Schatten spenden. An Geräten können Kinder klettern, rutschen, balancieren, wippen und im Sand spielen. Von einem Aufenthaltsbereich aus können ihre Eltern sie im Auge behalten. Wir gestalten die Grünflächen um die Neubauten so attraktiv, dass sich alle Bewohner:innen im Quartier hier gern aufhalten und Neuzugezogene und Alteingesessene eine gute Nachbarschaft bilden können.

Fotos: Ina Siebert



ALLES UNTER EINEM DACH

SO ARBEITET DIE WOBAK

GESCHÄFTSFÜHRUNG UND STABSSTELLEN

Die Geschäftsführung trifft die grundlegenden Entscheidungen in der WOBAK, vertritt sie nach außen und koordiniert die Arbeit der Abteilungen. Direkt an die Geschäftsführung angebinden sind die Stabsstellen, deren Zuständigkeit sich auf alle Abteilungen auswirken kann – so wie das Personalwesen, das Controlling oder die IT.

IMMOBILIENABTEILUNG

Die Immobilienabteilung verwaltet Gebäude, die sich im Eigentum von Dritten befinden. Das umfasst drei Bereiche:

1. Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) – die Verwaltung eines Objekts, in dem vielen Eigentümer:innen jeweils einzelne Wohnungen gehören
2. Sondereigentum – die Vertretung von Wohnungseigentümer:innen einer einzelnen Wohnung gegenüber ihren Mieter:innen
3. Alleineigentum – ein Objekt, ein:e Eigentümer:in

HAUSVERWALTUNG

Wer an die WOBAK denkt, hat meistens ihre Mietwohnungen im Sinn. Verwaltet werden diese von den vier Teams von Hausverwalter:innen, die sich vom Mietvertrag bis zur Betriebskostenabrechnung um alles kümmern und den Mieter:innen der WOBAK zur Seite stehen. Ebenso zur Hausverwaltung gehören der Empfang, der auch die erste Anlaufstelle für die Mietinteressent:innen ist, sowie das Mahnwesen.

FINANZBUCHHALTUNG

Eher im Hintergrund agiert die Finanzbuchhaltung. Aber kein Unternehmen kann bestehen, wenn nicht alle ein- und ausgehenden Zahlungen richtig verbucht werden. Etwa die Hälfte der Abteilung kümmert sich in den Hausverwaltungs-Teams um die Mietbuchhaltung. Die anderen Buchhalter:innen sorgen für den reibungslosen Ablauf aller übrigen Geldflüsse – von der Versicherungsprämie bis zur Abschlagszahlung an Bauunternehmen.

TECHNISCHE ABTEILUNG

Die Technische Abteilung kümmert sich – Überraschung! – um alle technischen Aspekte der WOBAK-Gebäude. Das beinhaltet die Planung und Bauleitung für neue Gebäude, die Modernisierung des Bestands von den Fenstern bis zur Heizung sowie – mit je einem Techniker für jedes Team der Hausverwaltung – die Instandhaltung, d.h. die Reparatur von allem, was doch mal kaputtgeht.

REGIEBETRIEB

Hier sind die Handwerker:innen der WOBAK angesiedelt. Fast alle WOBAK-Mieter:innen kennen ihren jeweiligen Hausmeister. Weniger bekannt, aber ebenso wichtig sind die Kolleg:innen aus Gärtnerei und Malerei sowie den kleineren Gewerken: Schreinerei, Elektro, Sanitär. Sie kümmern sich darum, dass in den Gebäuden und drumherum alles funktioniert und gepflegt ist.

PROJEKTENTWICKLUNG

Noch bevor ein Neubauprojekt an die Technische Abteilung übergeben wird, wird es schon in der Projektentwicklung bearbeitet. Hier findet die Planung im frühen Stadium statt, wenn von der Zahl und Größe der Wohnungen bis zum Energiekonzept des Gebäudes noch alles offen ist. Mehr zur Projektentwicklung lesen Sie auf der nächsten Doppelseite.

„AM ANFANG VOM ENDE HER DENKEN“



Nico Bächle (links) und Michael Moser haben einen Plan.
Foto: Anne Storm

Wer ein Haus baut, macht sich viele Gedanken. Wer ein Haus für viele Menschen baut, die lange darin leben sollen und wer dieses Haus dann auch noch selber betreut und verwaltet, macht sich noch mehr Gedanken. Und dieses Gedanken-Machen ist ein zentraler Bestandteil des Aufgabenfeldes von Michael Moser und Nico Bächle, die bei der WOBAK die Abteilung Projektentwicklung bilden.

Lange bevor ein Bauzaun steht und der erste Bagger rollt, beschäftigen sich die beiden mit vielen Fragen: Wie lässt sich das Grundstück optimal nutzen? Bauen wir das Gebäude massiv, also klassisch mit Ziegeln und Beton oder eignet sich das Gebäude für eine Holzbauweise? Wie gestalten wir die Rettungswege, wie kommt die Feuerwehr am besten und schnellsten an das Gebäude? Wie wird dieses Gebäude beheizt? Gibt es ein Nahwärmenetz, an das man das Gebäude anschließen könnte oder wäre der Neubau ein guter Anlass, ein Nah-

wärmenetz aufzubauen? Haben die Eigentümer:innen der umliegenden Gebäude Interesse an einem solchen Anschluss?

„Das sind nur einige der Fragen, die wir uns stellen, wenn wir ein eigenes WOBAK-Grundstück bebauen. Wenn wir gemeinsam mit der Stadt Konstanz ein ganzes Quartier entwickeln, werden die Fragestellungen deutlich umfangreicher“, erläutert Michael Moser, Leiter der Projektentwicklung. Um sinnvolle Antworten zu finden, führen Moser und Bächle viele Gespräche mit Fachplaner:innen und Expert:innen. Dass diese Abstimmungen Zeit kosten, liegt auf der Hand. Aber Nico Bächle führt aus: „In dieser Phase haben wir die größte Möglichkeit, sowohl die Baukosten als auch die späteren Betriebskosten zu beeinflussen.“ Bedacht werden aber nicht nur die künftigen Kosten, sondern auch die Bereitschaft der künftigen Bewohner:innen, die Planung so anzunehmen. Ein Beispiel liefert er gleich mit: „Für die Jungerhalde West wurde überlegt, ein Fahrrad-Parkhaus mitten

ins Quartier zu bauen. Eigentlich schlaue Gedanken. Aus anderen Bauprojekten und deren späteren Betrieb wissen wir aber, dass die Mieter:innen stets die Abstellfläche nutzen, die ihrer Wohnung am nächsten liegt. Also müssen wir so planen, dass die Wege kurz sind.“

Über dieses Wissen verfügt das Team der Projektentwicklung auch durch den Austausch innerhalb der WOBAK: Weil die Häuser, die die WOBAK baut, in ihrem Besitz bleiben, sind auch die Wege für den interdisziplinären Austausch mit den Kolleg:innen vom Hausverwalter bis zur Gärtnerin kurz. Michael Moser, der auf dieses Knowhow zurückgreift, arbeitet selbst auch schon seit über 20 Jahren als Architekt für die WOBAK. Dieser Schatz an Wissen und Erfahrung begründet sich im langfristigen Handeln der Gesellschaft. Wer mit vielen langjährigen Mitarbeiter:innen auf 100 Jahre Unternehmensgeschichte zurückblickt, hat unweigerlich Erfahrungen gemacht.

Um diese zu nutzen, muss man bereit sein, alle Beteiligten ins Gespräch zu bringen. Kommunikation und Moderation machen einen Großteil ihrer Arbeit aus, betonen Moser und Bächle. Jeder Fachplaner ist Experte auf seinem Gebiet, mit eigenen langjährigen Erfahrungen. Um dann ein anderes Vorgehen anzustoßen, braucht es Feingefühl, Offenheit und ein ehrliches Interesse an der Kompetenz des anderen. Da hilft es, dass sich Nico Bächle, Wirtschaftsingenieur mit Schwerpunkt Bauwesen, als Generalist versteht. „Mich interessiert einfach der ganze Prozess.“

Auch wenn der Projektentwickler eher ein Generalist ist, verfügen die Michael Moser und Nico Bächle über eine ganz spezielle Expertise: Sie können geförderten Wohnungsbau. Um öffentliche Fördergelder zu erhalten, müssen die Wohnungen klare Vorgaben einhalten – z. B. in Bezug auf die Wohnfläche (lesen Sie hierzu auch das Interview mit Peter Jakob auf den Seiten 6/7). Für die Projektentwickler heißt das: Wie plane ich eine Wohnung so, dass vier Personen mit all ihren Besitztümern gut darin wohnen können, ohne die zulässige Quadratmeterzahl zu überschreiten? Wie geräumig muss das Treppenhaus sein, dass alle Bewohner:innen gut aneinander vorbei kommen und auch das Sofa ohne eine anschließende Treppenhausrenovierung noch in den dritten Stock kommt? Aber wie klein sollte es sein, damit es nicht dazu einlädt, Kinderwagen und Schuhregal vor der eigenen Haustür zu installieren, was das Brandrisiko erhöht und Rettungswege blockiert? Selbstverständlich wird dann ein Raum zum Abstellen von Kinderwagen geplant. Die Architekt:innen der WOBAK sind mit diesen besonderen Anforderungen vertraut, doch für externe Architekturbüros kann dies durchaus eine Herausforderung sein.

Herausfordernd für alle Beteiligten sind die Anforderungen, die durch die Klimaschutzmaßnahmen an ein Gebäude gestellt werden. Unterschiedliche Heizungsvarianten

haben erheblichen Einfluss auf die Baukosten und Konsequenzen für die Planung. Wichtig ist auch, in welchem Energieeffizienzstandard die Gebäudehülle gebaut wird. Ganz spannend wird es, wenn sich die Förderungen immer wieder ändern. Hier wird von den Planern auch ein großes Maß an Gelassenheit und Souveränität verlangt: möglichst alle Eventualitäten mitzudenken und sich dennoch nicht in der Kleinstplanung zu verlieren.

Wenn das Projekt soweit entwickelt ist, dass der Bauzaun aufgestellt werden muss und der Bagger kommen darf, dann müssen die Entwickler loslassen und an ihre Kolleg:innen übergeben, die die Detailplanung und die Bauleitung übernehmen.

Grafik: WOBAK



HOLZBAU-OFFENSIVE

Im neuen Quartier Jungerhalde West sollen nicht nur bezahlbarer Wohnraum und ein neues Feuerwehrgerätehaus entstehen, sondern im Rahmen eines Forschungsprojektes auch Erkenntnisse gewonnen werden, wie sich geförderter Wohnungsbau mit all seinen Besonderheiten und Herausforderungen in Holzbauweise realisieren lässt. Für den Bau unterschiedlicher Wohnungen ist bisher noch die Massivbauweise die finanziell günstigere Variante. Mehr CO₂-sparender Holzbau würde aber der Stadt Konstanz und Deutschland insgesamt helfen, die Klimaschutzziele zu erreichen. Michael Moser und Nico Bächle sind Teil dieser Forschungsgruppe und schätzen deren Arbeit sehr. Moser sagt: „In der Sonnenbühl- und in der Luisenstraße haben wir gezeigt, dass sich die Holzmodulbauweise für Anschlussunterkünfte und künftige Kleinstwohneinheiten sehr gut eignet. Spannend ist es jetzt herauszufinden, an welchen Stellschrauben wir drehen müssen, um künftig regulären Wohnungsbau in dieser Bauweise realisieren zu können.“

Café Heiopei

Ein neuer Treffpunkt in Petershausen



Aufbruchstimmung in der Moltkestraße: Die neuen Betreiberinnen bieten Speisen vor Ort und zum Mitnehmen an.

Die Namensfindung für eine neue Geschäftsidee ist mitunter eine der schwierigsten Aufgaben. Christiane Apel und Lucia Massaro haben ihr Café samt Pie Shop in der Moltkestraße 3 in Konstanz-Petershausen „Heiopei“ genannt. Der fröhliche Name passt zu den beiden energiegeladenen Frauen. Sie kennen das Wort ursprünglich in einer ganz anderen Bedeutung. Es steht umgangssprachlich und eher abwertend für eine aufschneiderische, wenig intelligente Person. Doch für sie hat es eine andere Dimension: „Heiopei“ steht bei uns für ‚High on Pie‘, es ist ein bisschen chaotisch, ein bisschen anders.“ Außerdem steckt in dem Namen klanglich das Wort „Pie“. „So sprechen die Menschen unsere Teilchen unbewusst gleich richtig aus“, erklärt Christiane Apel lachend.

Am 22. Juli haben sie ihr Café eröffnet. Im Hintergrund arbeitet Schwester Miryam Apel mit. „Sie backt die herzhaften Sachen in einer externen Backstube. Ich backe hier in der kleinen Backstube die süßen Teile“, sagt die 45-Jährige.



In der kleinen Backstube bereitet Christiane Apel die süßen Teile zu.

Woher kennen sich die Neu-Unternehmerinnen? Lucia Massaro erzählt, sie sei zum Studieren nach Konstanz gekommen. 2016 beendete sie ihr Studium im Fach Kommunikationsdesign an der HTWG, arbeitete kurz selbstständig und ging dann wieder Vollzeit in die Gastronomie. Die 41-Jährige sagt: „Ich habe auch während meines Studiums immer nebenher in der Gastronomie gearbeitet.“ Die beiden Frauen begegneten sich 2013 und lernten sich im Laufe der Zeit immer besser kennen.

Auch Christiane Apel hatte ursprünglich einen anderen Beruf. Sie war Reiseverkehrskauffrau und wechselte später zur Kundenservice-Betreuung im Privatjet-Bereich am Flughafen. Ihre Schwester, die eigentlich Lehrerin ist und Kunst studiert hat, arbeitete schon während ihres Studiums in der Backstube des Cafés Voglhaus. Christiane jobbte dort auch für drei Jahre. In der Zeit reifte die Idee, sich selbstständig zu machen.

Dann kam die Corona-Pandemie und die Frauen entschlossen sich, gemeinsam etwas auf die Beine zu stellen. Die Grundidee war ein Foodtruck, den hatten sie für sich schon gut geplant. Doch dann wurde die

Gewerbefläche der WOBAK in der Moltkestraße frei. Sie schrieben eine Mail an die WOBAK, die meldete sich zurück und bot ihnen an, sich alles anzusehen. „Ich hab‘ das hier schon immer toll gefunden. Das Quartier Petershausen wächst und gedeiht, da war uns gleich klar: Es verträgt noch was“, so Christiane Apel. Sie wurden sich einig und legten bald darauf los.

Der Boden mit den grau-weißen Fliesen gefiel ihnen sofort, die Inneneinrichtung fertigten sie selbst. Miryam Apel baute die Theke und die Möbel, Lucia Massaro übernahm sämtliche Beschriftungen. Das Streichen wurde zum Gemeinschaftsprojekt erklärt. Auch die Alltagsarbeiten erledigen sie zusammen. Christiane Apel erzählt: „Wir putzen alles selbst. Als wir renoviert haben, haben schon Leute angefragt, ob sie mitarbeiten können. Das haben wir direkt als kleines Kompliment empfunden.“

Geöffnet ist montags bis samstags von 7.30 bis 17 Uhr. Sie haben süße Pies für zwischendurch und zum Mitnehmen, aber auch Scones, Crumpets und Bagel in der Theke. „Unsere herzhaften Pies sind mit Salat und verschiedenen Dips als Menü erweiterbar und damit eine tolle Alternative zum klassischen Mittagessen“, wirbt Christiane Apel. Sie verrät, dass sie eine Zeit lang in den USA und Kanada gelebt und dort Pie als Produkt kennengelernt habe. „Eigentlich ist ein Pie ein herzhaftes, oft fleischhaltiges Gericht mit Kartoffeln und Soße. Wir wollten es leichter, neuer machen. Die Idee ist einfach: Es ist praktisch in Teig eingepacktes Essen, unkompliziert zu genießen, gut vorzubereiten und wahnsinnig variabel.“

In der Testphase haben sie vieles ausprobiert, am Teig gefeilt und die Knusprigkeit der Kruste optimiert. Beim Flohmarkt im letzten Jahr wagten sie einen Probelauf, der erfolgreich war. „Und wir haben selbst auch unglaublich viele Pies gegessen“, berichten sie mit einem Augenzwinkern.

Als Verpackung bieten sie auch im Pfandsystem Recup und Rebowl (Becher und Schale) für einen beziehungsweise fünf Euro an. Beim nächsten Besuch kann das Gefäß dann zurückgegeben oder wieder gefüllt werden.

Im „Heiopei“ gibt es vegetarische und vegane Teilchen, die möglichst mit Zutaten in Bio-Qualität, zumindest aber so weit wie möglich aus der Region, zubereitet werden. Die Frauen zählen einige Beispiele auf: ein Breakfast-Pie mit Eiern und Bohnen, eine italienisch angehauchte Variante oder eine mit Curry. Chili Pie und Shroom Pie mit Pilzen und Hummus sind vegan, die süßen Apple Pie und Cherry Pie auch. Der frische Salat ist eine Art „Freestyle Coleslaw“ aus Karotten, Weißkohl, Lauch und Zwiebeln. Zum Frühstück backen sie ungezuckertes Bananenbrot und süße sowie herzhaft Bagels. Auch über Nacht eingelegtes Hafermüsli (Overnight Oats) kann genossen werden.

Lucia Massaro (links) und Christiane Apel freuen sich darauf, viele Gäste bewirten und mit ihren selbstgemachten Speisen verwöhnen zu dürfen.



In dieser gemütlichen Sitzecke schmeckt guter Kaffee gleich nochmal so gut.

Schon kurz nach der Eröffnung kamen Kund:innen jeden Alters, darunter Anwohner:innen und Menschen, die Richtung Zähringerplatz unterwegs waren. Auch Bekannte aus ihren früheren Cafés schauten schon herein. Lucia Massaro erinnert sich: „Viele haben gesagt, dass sie so ein Café hier bisher vermisst haben.“ Ihre Geschäftspartnerin ergänzt: „Es war wohl eine gute Idee, hier anzufangen. Wenn das Hochhaus gegenüber im nächsten Jahr fertig ist, ziehen viele potenzielle Kunden ein. Und dann ist ja auch noch die Schule in der Nähe.“

Die Gäste lassen sich gerne einen Kaffee von Lucia Massaro servieren. „In der Mühle ist gerade ein Blend des Stuttgarter Rösters Mokuska, eher ein klassischer, schokoladiger Blend. Ich habe aber auch Filterkaffee mit wenig Säure von den Flying Roasters aus Berlin und einen koffeinfreien Kaffee von einer Kooperative aus Peru.“ Sie bietet auch Cold Brew und Cold Drip mit fruchtigen Kaffees an. „Specialty Coffee ist noch eine Nische, aber mir macht es viel Spaß, zu experimentieren.“ Sie hat außerdem handgefilterten Kaffee auf ihrer Liste. Zur Erfrischung gibt es botanisch gebraute Limonaden, die die Frauen in Zürich entdeckt haben. Allein die Etiketten sind schon Hingucker. Eistee machen sie selbst. Somit gibt es hier nur alkoholfreie Getränke. Da wir nur tagsüber geöffnet haben, bieten wir keinen Alkohol an, sagen sie übereinstimmend.

Unter „heiopei_2024“ sind sie auf Instagram vertreten. Und ihren WOBAK-Nachbar:innen hätten sie Handzettel eingeworfen, mit einer Einladung und dem Hinweis, dass der erste Kaffee aufs Haus gehe. Sie sind guter Dinge, dass das Geschäft nach dem gelungenen Start weiter anläuft. „Es ist ein cooles Quartier hier mit einer gut durchmischten Einwohnerschaft. In der Fußgängerzone der Innenstadt gibt es einige Cafés mit vielen Touristen. Wir wollten etwas für die Konstanzer, etwas für dieses Quartier schaffen.“



Fotos: Claudia Ladwig



In der Theke laden viele süße und herzhaftes Speisen zum Probieren ein.



Lucia Massaro serviert Luke Shanahan-Neubauer einen Espresso Lemon-Pie. Er kommt gerne auf einen Sprung ins „Heiopei“, denn es liegt auf seinem Weg zur Arbeit.



Die Ansage ist eindeutig: Ein guter Kaffee geht immer.

TELEFONWERBUNG OHNE AUSDRÜCKLICHE EINWILLIGUNG – IST DAS ERLAUBT?

Immer wieder werden Verbraucher:innen am Telefon ungefragt „überfallen“ und in „Verkaufsgespräche“ verwickelt. Strom-, Telefonanbieter oder Werbeunternehmen bieten sehr oft unter Vorpiegelung falscher Tatsachen ihre Produkte am Telefon an und versuchen, sie so an die Frau oder den Mann zu bringen. Ein Gastbeitrag von Matthias Bauer, Abteilungsleiter Bauen, Wohnen, Energie bei der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg.



Sehr häufig sehen wir das im Strom- und Gasbereich. Die Telefonwerber:innen geben sich als Angehörige des örtlichen Strom- oder Gasversorgers aus und behaupten es gäbe neue Preise, man könne sparen, oder sie geben vor, sie wollten Energietipps übermitteln. Letztlich geht es immer nur um das Eine: Den Verbraucher oder die Verbraucherin zu übertölpeln, einen nicht gewollten Vertrag abzuschließen oder einem Vertragswechsel zuzustimmen.

Telefonwerbung ohne die Einwilligung des Angerufenen ist illegal und verboten. Es ist sogar so, dass die Bundesnetzagentur empfindliche Strafzahlungen gegen Unternehmen, die illegale Telefonakquise betreiben, aussprechen kann. Bußgelder bis zu 300.000 Euro können durch die Behörde festgesetzt werden.

Erst vor kurzem hat das Landgericht München, das über so einen Fall urteilen musste, diese Grundsätze wieder bekräftigt. Das Landgericht hat zwei Gesichtspunkte herausgestrichen: Zum einen sind unrichtige Angaben über eine Zusammenarbeit mit einem Strom- oder Telefonanbieter eine irreführende Werbung und damit als Falschauskunft verboten. Zum anderen ist Werbung am Telefon, ohne dass eine ausdrückliche Einwilligung der betroffenen Verbraucher:innen vorliegt, illegal und damit zu unterlassen.



UNSER RAT:

Lassen Sie sich am besten gar nicht erst auf solche Werbeanrufe ein. Einfach auflegen erspart viel Ärger. Seriöse Unternehmen rufen in der Regel nicht ungefragt an.



WERDEN IHNEN AM TELEFON VERTRÄGE UNTERGESCHOBEN, KÖNNEN SIE SICH WEHREN:

In vielen Fällen sind die Verträge nämlich nicht wirksam zustande gekommen. Telefonisch geschlossene Verträge können Sie zudem in der Regel 14 Tage lang widerrufen.



DIE KUNSTHALLE NEUWERK: EIN FREIRAUM FÜR ZEITGENÖSSISCHE KUNST IN KONSTANZ



Angefangen hat alles in den „wilden Jahren“ des Neuwerks – im kreativen Spannungsfeld von drohendem Abriss und möglichem Neuanfang um die Jahrtausendwende. Seit 2022 wird der Verein von einem neuen Gremium geführt, das an Traditionen anknüpft – und trotzdem ganz eigene Wege geht. Ein Gastbeitrag von Torsten Nuding.



Seit seiner Gründung im Jahr 2000 hat sich der ehrenamtlich geführte Kunsthalle Neuwerk e.V. als unverzichtbarer Bestandteil der Konstanz Kultur Szene etabliert. Was mit Installationen und Performances in dem dreihundert Quadratmeter großen Saal des Neuwerks begann, hat sich zu einem Ort entwickelt, der das kulturelle Leben in Konstanz bis heute mit etwa vier Ausstellungen regionaler und internationaler Künstler:innen pro Jahr bereichert. Und dass es diesen Verein heute noch gibt, ist ebenso kurios wie die Geschichte des Neuwerks selbst, das doch eigentlich in den späten neunziger Jahren dem Neuausbau der B33 weichen sollte. Innerhalb der Mieterschaft gründete sich damals ein Verein, aus dem Verein wurde eine Genossenschaft. Das Neuwerk wurde gekauft, die Pläne für die B33 um einige Meter angepasst. Einer Hand voll engagierter Künstler:innen und Kreativschaffenden ist es zu verdanken, dass aus dem ersten Impuls des Do-It-Yourself über die Jahre belastbare Strukturen und Netzwerke aufgebaut werden konnten.



Mit der BAUSTELLE findet beispielsweise einmal im Jahr ein Ausstellungsformat in Kooperation mit der Kunstschule Meersburg statt, das jungen Künstler:innen am Ende ihrer Ausbildung eine Plattform bietet, die eigene Schaffen zu zeigen.



Mit **Vince Briffa** konnte im letzten Jahr eine Künstlerposition mit internationalem Renommee nach Konstanz gebracht werden. Der maltesische Künstler, der bereits mehrmals mit Arbeiten bei der Biennale in Venedig vertreten war, zeigte eine Retrospektive seiner wichtigsten Videoarbeiten.



In der letzten Ausstellung 2024 zeigt die Kunsthalle fotografische Arbeiten der Berliner Künstlerin **Lea Röwer**, die in ihrem Werk den komplexen Mechanismen des Selbstportraits nachgeht (10. bis 20. Oktober). Für das kommende Jahr sind drei Ausstellungen in der Planung. Details dazu folgen auf der Website und auf dem Instagram-Kanal der Kunsthalle. Soviel kann schon mal verraten werden: Es wird jung, es wird bewegt, es wird international!

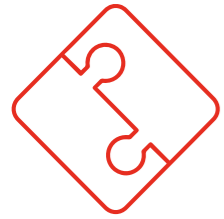
AUSSTELLUNGSTERMINE 2025

- Do, 06. Februar bis So, 16. Februar
- Do, 08. Mai bis So, 18. Mai
- Do, 16. Oktober bis So, 09. November

kunsthalle.neuwerk.org
instagram.com/neuwerk_kunsthalle



Fotos: Torben Nuding



WOBAK NOBELEI

VIELE TAUSEND MENSCHEN LEBEN IN DEN ÜBER 4.300 WOHNUNGEN DER WOBAK. AUCH WENN ALLE GEMEINSAM DARAUF ACHTEN, MÜLL SO GUT WIE MÖGLICH ZU VERMEIDEN, KOMMT DA TAG FÜR TAG GANZ SCHÖN WAS ZUSAMMEN: KAPUTTE MOBILTELEFONE, PIZZAKARTONS, SUPPENDOSEN, AUSGELATSCHTE SNEAKER UND VIELES MEHR.

Aber weißt du eigentlich, wie man den ganzen Müll richtig entsorgt? Dann zieh' einfach einen Bleistiftstrich zur richtigen Tonne – und ✕ kreuze die Sachen aus, die in keine der Tonnen gehören.



leben-am-bodensee.de

Alles rund um Ihr Zuhause.

Sie suchen die für Sie beste Baufinanzierung? Wir vergleichen für Sie über 200 Anbieter.

Anbieterneutral, unverbindlich, fair.

Sie entscheiden! Sprechen Sie uns an: Tel. 07541 704-4777

www.sparkasse-bodensee.de/baufinanzierung



Sparkasse Bodensee

Offen und ehrlich: Sie drehen die Musik auf, wir sorgen für Ihren passenden Rechtsschutz.

BGV Badische Versicherungen
Kundencenter Konstanz
E-Mail: kc-konstanz@bgv.de
Telefon: 07531 9938-0
Augustinerplatz 5
78462 Konstanz

